

LA EVALUACION DE LA RENTA DE LA TIERRA CON FINES FISCALES: EL CATASTRO DE RUSTICA.

SUSANA R. NAVARRO RODRIGUEZ

RESUMEN

Exponemos las fases de instauración y evolución del Catastro de Rústica en España, como un sistema de valoración agraria de gran interés para los geógrafos por su referencia territorial precisa y por su reciente renovación.

ABSTRACT

We expose the stages of setting-up and evolution of cadastre in Spain, like a land evaluation system, very interesting to the geographers due to its territorial reference and its renovation recent.

1. LA RENTA DE LA TIERRA.

La tierra es uno de los factores clásicos de producción, cuyas principales características económicas son: su no reproducción; su falta de uniformidad; el no ser desplazable y el conservar sus cualidades si se la usa racionalmente.

Además, este factor de producción desempeña respecto a los procesos productivos un doble papel, por un lado, se constituye en el soporte locacional de todas las actividades económicas, y por otro, ofrece una un potencial variable de recursos (en este sentido nos estamos refiriendo a la tierra en un concepto más amplio, equivalente a Las Unidades de Tierra definidas por la F.A.O. en su «Framework for Land Evaluation»). En relación a este último papel, la retribución que reciben sus propietarios se ha convenido en denominar «renta de la tierra», de forma paralela a que la remuneración derivada del trabajo se haya denominado salario, o que las derivadas de la propiedad del capital, renta del capital.

La valoración de la tierra implica calcular las expectativas de ingresos netos, el producto de la tierra disponible para el consumo después de deducir el coste

de mantenerla, derivados de la tierra en el futuro. De esta forma la renta de la tierra se convierte capitalizándose en un valor total equivalente a la suma del valor actual de los futuros ingresos. A la hora de pronosticar los valores futuros de la tierra, el destino de la tierra a largo plazo es función del precio de sus productos, y puede alterarse por el desarrollo de los transportes, las mejoras tecnológicas y la cantidad de trabajo aplicado a la tierra.

La expresión «renta de la tierra», considerada como beneficio de los poseedores del suelo, fue introducida por Adam Smith y desarrollada por Malthus y Ricardo bajo la influencia de la escuela fisiocrática que consideraban a la agricultura como la única actividad productiva capaz de conseguir un beneficio tras cubrir los gastos originados por el cultivo.

Para Adam Smith la renta de la tierra no es todo el producto, toda su capacidad de generar, de la agricultura, sino sólo «el exceso de beneficio que obtienen los propietarios sobre los gastos de la producción y el interés corriente del capital empleado en ella.»

Para David Ricardo, que formulara la Teoría de la Renta de la Tierra, la misma se define como el exceso de beneficio que obtienen los poseedores de tierras muy fértiles, sobre aquellos otros que son propietarios de tierras de calidad inferior. Esta renta de naturaleza diferencial, emana de la divergencia entre los ingresos producidos por unidad de superficie y los elementos de costo necesarios para su obtención, y este autor la hará depender sólo de dos factores, de las condiciones climáticas de la zona y de la fertilidad de cada parcela, y de la ubicación geográfica, respecto a los mercados consumidores.

Se evidencia como a principios del s.XIX y a finales del s.XVIII, los economistas hablaban de la tierra como de algo diferenciado de los demás factores de producción, y así ni Smith ni Ricardo, por ejemplo, consideraron en su apreciaciones el efecto que las alternativas de empleo de la tierra ejercían sobre su valor y sobre los precios de sus productos.

Si la renta es una retribución o beneficio, tanto si consideramos la renta neta o diferencial de los economistas del siglo pasado, o la más amplia y actual; y la retribución se define como la cantidad de riqueza que se obtiene en virtud de un esfuerzo productivo (compuesta del valor necesario para igualar los gastos y de un sobrante que es su beneficio, que es la verdadera retribución), podemos concluir que la renta es en realidad riqueza, o lo que es lo mismo abundancia de bienes o medios económicos, con distintos grados de utilidad, según se trate

de medios naturales (la Naturaleza) o materiales, sobre los que ya se ha ejercido un trabajo.

¿Pero es la renta de la tierra equivalente al valor de la misma?. Y entendemos por Valor de la Tierra, no a la utilidad intrínseca de la tierra, a su valor en uso para distintos fines, ni a su valor económico que bien podríamos considerar real, y que está en estrecha relación con la renta neta o diferencial, y de la tasa media de interés o rentabilidad para inversiones de esta categoría, mediante la fórmula de la capitalización; sino a su valor de cambio en el mercado, íntimamente relacionado con el precio.

En principio la respuesta a esta pregunta sería no, pues siempre que consideramos el concepto renta, producto o retribución, estamos estimando el conjunto de beneficios que a todos los niveles se generan de la tierra, también expresado como valor económico, y en la evaluación del valor de mercado de la tierra entran en juego otros elementos.

Dentro de este supuesto habría que matizar distintas circunstancias, por un lado, la tierra puede poseer unos valores intrínsecos, aunque permanezcan ocultos, y sólo producir beneficio (no olvidemos que el producto podría ser tanto de bienes como de servicios) en unas situaciones concretas, en las que debido, por ejemplo, al desarrollo tecnológico y a los «nuevos gustos» y aficiones de las masas queden al descubierto nuevas potencialidades, nuevas capacidades de generar renta, pero también en algunos casos, ciertas circunstancias ajenas a la propia tierra repercuten directamente en la estimación de la renta. Si se trata de una zona, por ejemplo, alejada de los centros consumidores y carente de vías de comunicación en buen estado, aumenta el gasto de su puesta en cultivo al encarecerse el precio de los productos generados mediante éste.

Pero también en otras ocasiones pueden estar actuando factores que influyen sobre la oferta y la demanda, como la estabilidad política, la inflación, las perspectivas de una mayor renta futura de la tierra, la influencia de nuevos proyectos de obras públicas de infraestructura, que motivarán situaciones coyunturales y especulativas promovidas por intereses inmobiliarios, o por intereses puramente subjetivos y personales que aumenten el valor económico de unas tierras, sin que tal valor se corresponda con un beneficio o retribución generado por la propia tierra, o que interfiera en dicha renta.

El valor de la tierra puede estar revestido de connotaciones totalmente ajenas a su capacidad productiva, a su renta diferencial en el sentido más amplio,

pero debido a la falta de transparencia general, y a la variabilidad de estos nuevos criterios, su medición y por tanto su evaluación fidedigna, resulta harto difícil, ya que incluso su valor en venta en un momento determinado puede esconder, para beneficio de unos pocos, una especulación en ciernes.

De este modo, es notorio como el estudio de la riqueza o la renta de la tierra, no evalúa en todo su rigor el valor de mercado de la misma, ya que la riqueza se reduce a la posesión de bienes naturales o artificiales.

Pero, cómo se calcula esta renta, mediante qué mecanismos podemos llegar a valorarla. Los primeros procedimientos fueron diseñados para obtener una información completa, fiable y sistemática del patrimonio del conjunto de los ciudadanos, con objeto de que los mismos contribuyeran al conjunto de la sociedad en proporción a sus bienes, sin ningún tipo de privilegios, como realización del principio de igualdad abanderado por las Revoluciones Liberales de finales del s.XVIII y comienzos del s.XIX.

El medio que suministraba la información de quiénes eran los propietarios de la tierra y cuánto poseía cada uno (en superficie, calidad y renta) era el Catastro.

Todo Catastro es una estadística de la propiedad y de la riqueza imponible, concretada en forma de inventario general de los bienes raíces, indicando todos los detalles sobre la producción y renta de los mismos y sobre sus propietarios.

En conexión con este hecho creemos interesante ahora expresar una diferente clasificación de los catastros, en función del objeto concreto utilizado para calcular la base o riqueza imponible a gravar:

a) de producto, que es el más normal, y el aplicado en nuestro país, al menos por definición legal hasta 1988.

b) de valor en venta, que requiere un número de transmisiones en cierto espacio reducido de tiempo, por lo que es muy poco viable, ya que como expresa Silva Muñoz, no resulta fácil ni recomendable una movilización general de la propiedad con estas dimensiones, que además es irrealizable en tiempos de elevación de los precios.

c) de valor en renta, cuyo sistema necesita del arrendamiento como medio normal de explotación. (Silva Muñoz, 1958 pág.229).

La historia del Catastro en nuestro país es la historia pasada y presente de la evaluación de la renta de producto, evidentemente con una finalidad fiscal. Y en consecuencia, para comprender mejor el concepto actual de renta de la tierra dentro del marco legislativo-económico actual es de gran interés conocer el seguimiento de la valoración de la misma a lo largo de la historia del Catastro en nuestro país.

2. EL CATASTRO DE RUSTICA.

La contribución territorial, que gravará la renta de la tierra hasta 1988 en nuestro país, en sus inicios significó la ruptura de la inmunidad fiscal de los grandes propietarios, canalizándose la oposición a dicho impuesto mediante la oposición al instrumento que posibilitaría su recaudación: el catastro.

El objeto de esta contribución, por lo tanto, es el producto obtenido o susceptible de obtenerse de una finca, o de la tierra considerada de forma genérica. Producto que puede estar constituido tanto por bienes como por servicios, con tal que puedan ser económicamente evaluados. No es imprescindible que el origen de dicho producto sea el cultivo de la tierra, ya que los frutos generados espontáneamente también forman parte de la renta de la tierra.

La renta, por ello expresada en unidades monetarias, mide el valor económico de los bienes y servicios que integran el producto, siempre expresado en magnitudes métrico-decimales. De ahí que podamos utilizar indistintamente ambos conceptos.

2.1.- Primera etapa: 1750-1906.

En el s.XVIII existieron varios intentos frustrados de sustituir el sistema tributario tradicional por otro basado en un impuesto único y directo, cuyo primordial objeto de imposición dada la estructura económica de la sociedad de entonces, era la tierra. Entre ellos cabe mencionarse el llamado Catastro de Ensenada.

Desde 1808 hasta 1845 el Estado español careció de una información fiable sobre la que basar el cobro de un impuesto directo y único, a pesar de los intentos de Garay (1817) y los del trienio liberal (1821).

Pero en 1845, la reforma tributaria de D. Alejandro Mon y D. Ramón de Santillán, acabó con el Antiguo Régimen en materia fiscal, basando el nuevo

sistema tributario en una Contribución de Inmuebles, Cultivo y Ganadería. Se gravaba la renta de la tierra, el producto líquido de los bienes inmuebles evaluado por un largo período de años. Pero como el producto líquido resultaba y resulta complicado de medir, se acudió al concepto de «riqueza imponible».

El sistema que se estableció para obtener la información necesaria para llevar a buen término este impuesto fue el de Amillaramiento, sistema de cupo basado en el conocimiento de los bienes imponibles a través de la declaración de los propietarios, y el de las Cartillas Evaluatorias, que permitían conocer el valor de dichos inmuebles, pues las mismas determinaban los gastos y productos con las utilidades líquidas, calculadas según clase y especie de cultivo existente en cada término municipal (Pro Ruiz, 1987 pág.332-337).

Hasta 1895 los municipios fueron los responsables de la evaluación fiscal de la riqueza rústica, pero a pesar de los intentos estatales que a su vez mostraron la imperiosa necesidad de transformar la Contribución rústica en un impuesto de cuota, en lugar del impuesto de cupo establecido en 1845, hasta la Ley de 23 de marzo de 1906 no se culmina este proceso de reivindicación estatal, con la creación de la figura del Avance Catastral.

2.2.- Segunda Etapa: 1906-1964.

La Ley de 23 de marzo de 1906.

De gran interés resulta el hecho de que esta Ley (exactamente en su revisión promulgada por el Real Decreto de 23 octubre de 1913) privilegiara para la rectificación de las bases imponibles un sistema de evaluación sintética de la renta, en lugar del sistema analítico de determinación de gastos y productos.(Silva Muñoz, 1958 pág.21-32).

Entre las características generales de las parcelas que debían ser definidas mediante las operaciones geodésico-topográficas y económica-evaluatorias del Avance Catastral, las de tipo económico, estaban formadas por la clasificación, o determinación de la intensidad o intensidades productivas dentro de cada cultivo o aprovechamiento definidos por su calificación, en cada término municipal, y la valoración, consistente en aplicar los denominados tipos evaluatorios a cada unidad de superficie mínima de explotación para obtener la riqueza imponible (el producto de esos tipos unitarios por las extensiones superficiales).

El tipo evaluatorio, figura que hemos mencionado como elemento fundamental junto a la extensión territorial para llegar al conocimiento de la riqueza

imponible de la tierra, es definido en el artículo tercero del Reglamento de Avance catastral de rústica como el producto líquido que se calcula a una hectárea de cada uno de los cultivos o aprovechamientos en cada una de las intensidades productivas que se reconozcan en cada término municipal.

De esta forma se evidencia como el proceso de valoración es realmente el cálculo y determinación de los distintos tipos evaluatorios, productos líquidos objeto de la tributación directa. Este cálculo puede hacerse por diferencia entre los valores de los productos de la tierra y los gastos que hay que realizar para su obtención o del cultivo, todos referidos a un promedio de varios años, que es lo que denominamos método directo o analítico; o bien mediante la suma de la renta con determinadas alícuotas de los gastos de cultivo, procedimiento que denominamos sintético. Este segundo método nace entre otros motivos ante la posibilidad de que en muchas ocasiones las personas económicas que poseen el dominio de la tierra, el capital a invertir para su puesta en cultivo y la actividad personal del cultivador no se confunden en una única persona, por lo que el líquido imponible hay que distribuirlo en cada uno de dichos factores económicos en justa proporcionalidad.

El líquido obtenido mediante el método sintético será dentro de ciertos límites, igual al obtenido por vía analítica, y a los efectos de Catastro y del impuesto territorial es, siguiendo el artículo IV del Real Decreto 23 octubre 1913. Reglamento de Avance catastral de rústica, se calculará mediante la suma de las cantidades siguientes:

a) la que en concepto de renta corresponde al propietario de la tierra, acrecida en el interés de los capitales invertidos anualmente en el cultivo.

b) la que en concepto de beneficio corresponde al que cultiva la tierra.

c) la que en concepto de beneficio y de interés de los capitales invertidos anualmente en la explotación pecuaria corresponde a quien explota el ganado de labor o de renta.» (C.G.C.C.T, 1989 pág.55).

La renta de la tierra, como componente del Tipo Evaluatorio (sumando que hemos denominado «a») según se expone en el artículo IV del ya mencionado Real Decreto, en un primer momento se determinará en sus grados máximo y mínimo para cada uno de los tipos del cuadro calificativo (la calificación se define como la designación de cultivo o aprovechamiento de que es objeto la tierra) elaborado por las Juntas Técnicas provinciales a través de la investigación de

las Brigadas de cada provincia y de la consulta con las Juntas Periciales, acudiendo sucesivamente a los siguientes procesos de carácter excluyente:

- 1) Información directa local, pericialmente conseguida, de los valores en renta o venta.
- 2) Examen de contratos de arrendamiento o compraventa.
- 3) Estudio analítico de la producción.

En la aplicación del primero de los procedimientos expuestos, se procurará desglosar, de los valores de renta que dé la información, aquellas otras cantidades que puedan corresponder a remuneraciones distintas de la correspondiente al propietario de la tierra como tal propietario. Mientras que para el tercer procedimiento, sólo se considerarán como productos, aquellos elementos realmente exportados de la explotación, y como gastos sólo las aportaciones en metálico anuales o amortizadas que sean indispensables para obtener aquellos productos. De este modo se considerarán como gastos junto a los anticipos en metálico para el pago de la mano de obra, abonos, trabajo de animales, semillas, etc., el beneficio que corresponde a la inteligencia directiva, el interés de los capitales puestos en circulación, incluyendo las amortizaciones, y el coeficiente de seguridad, que es en realidad una partida de seguros.

A la renta como sumando del tipo evaluatorio no se le hará ninguna deducción en concepto de impuestos directos.

En relación a los otros componentes del producto líquido de la tierra o Tipo evaluatorio, (sumandos «b» y «c») la cantidad correspondiente al beneficio e interés del capital circulante, es un tanto por ciento de los anticipos anuales al cultivo, siendo su cuantía fijada por los funcionarios técnicos. También es una parte alícuota de los gastos anuales el beneficio del cultivador, que en los terrenos cultivados varía en razón directa de la perfección e intensidad del cultivo.

Los gastos anuales o capital circulante, de donde derivan los porcentajes beneficio del cultivador e interés del capital invertido o circulante, se compone de dos grupos:

Por una parte, los desembolsos anuales efectivos que comprenderán el precio de la mano de obra y del trabajo de los animales, el coste de los abonos y semillas, el coste del agua para riego, y el de los seguros, fijado en un tanto por ciento

de la suma de todos los gastos, a excepción de los de la recolección, por funcionarios técnicos.

Y por otro el grupo de las Amortizaciones, divididos a su vez en función del tiempo de amortización en de corto plazo, aplicado para el mobiliario y aperos, y largo plazo para las edificaciones. Sin embargo en ambos, el gasto anual estará formado por:

- a) la cuota del interés anual de la conservación y reparaciones.
- b) el importe medio anual de la conservación y reparaciones.
- c) cuota de seguros.

d) cuota de amortización a interés simple durante el plazo de duración media probable (Rivero de Andrea 1957, pp.36-40).

La Dictadura de Primo de Rivera (1923-1930) frenó las propuestas progresistas en materia de Contribución Territorial, pero con la entrada de D. José Calvo Sotelo en Hacienda se planteó un programa de reforma tributaria con la finalidad de incrementar los ingresos públicos provenientes sobre todo de la Contribución rústica y urbana. Con los Reales Decretos de 1 de enero y 25 de Junio de 1926, se solicitaba al propio contribuyente la rectificación de su realidad tributaria, propugnándose penas para las ocultaciones, al mismo tiempo que se establece la fijación del verdadero valor de los inmuebles sobre el valor en venta y el valor en renta, exactamente la renta que producen o son susceptibles de rendir las fincas.

No obstante la clase terrateniente, argumentando que la contribución territorial era una contribución de producto, (de producto líquido o rendimiento) que debe gravar el producto efectivo real, pero en modo alguno el posible, impugló este criterio y al mismo tiempo impidió la puesta en práctica de la reforma.

La política de la Segunda República (1931-1939) sobre la contribución del suelo estuvo íntimamente ligada a otro proyecto de mayor alcance, como era la Reforma Agraria, sin que se produjesen adelantos de interés en cuanto al Catastro.

Después de la Guerra Civil, cabe mencionarse, la llamada Reforma de Larraz que sin llegar a aplicarse, preveía como principal novedad empezar a establecer una fuerte distinción en materia de tributación entre los beneficios del colono y las rentas del propietario.

2.3.- Tercera Etapa: 1964-1988.

Frente a la Reforma tributaria de Navarro Rubio de 1957, la llevada a cabo por el mismo hombre en 1964, presenta varias innovaciones de interés, por un lado la división del impuesto en dos modalidades: la cuota fija, que gravaría la actividad agrícola y ganadera sobre una base de estimación catastral (gravaba la tenencia de los bienes rústicos en sí mismos), y la cuota proporcional que sólo se aplicaría en las explotaciones que sobrepasasen un cierto nivel de la base imponible de la cuota fija.

Y por otro, el medio de estimación de las bases de contribución. La deducción de la cuota proporcional, con la que se pretendía gravar el beneficio de explotación, se basaba en unos módulos de rendimiento neto normal por hectárea de cada cultivo y calidad, y unos índices de corrección, que atendían a circunstancias específicas del momento y el lugar, al grado de mecanización y a las variedades agronómicas dentro del mismo módulo, etc. Unas Juntas Mixtas de contribuyentes y funcionarios serían los encargados de fijar estos módulos e índices, aunque la Ley también preveía la estimación directa, contable, y la estimación en conciencia por Jurados Tributarios.

Desde 1966 la cuota fija empezó a estimarse también mediante los módulos de la proporcional, de manera que el catastro perdió su función en la estimación de los beneficios agrícolas (Pro Ruiz, 1988 pág.327-331).

La entrada en vigor de la Ley 44/1978 del Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas, en 1979, suprimió la Cuota Proporcional, y transformó la cuota fija en un tributo local, gestionado por los Consorcios para la Gestión e Inspección de las Contribuciones Territoriales, cuyas competencias son asumidas actualmente por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, organismo autónomo del Ministerio de Economía y Hacienda.

2.4.- La Ley Reguladora de las Haciendas Locales de 28-12-1988.

La mencionada Ley de 28 de diciembre de 1988, con la creación entre otros del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y la desaparición correlativa de las tradicionales Contribuciones Territoriales de Rústica y Pecuaria, y de Urbana, tiene por finalidad, la efectiva realización de los principios de autonomía y suficiencia financiera de las corporaciones locales consagrados en la Constitución. Este principio de autonomía, referido al ámbito de la actividad financiera local, se traduce en la capacidad de la Entidades locales para gobernar sus respectivas Haciendas.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por la propiedad de los bienes de naturaleza rústica y urbana situados en el respectivo término municipal, o por la titularidad de un derecho real de usufructo o de superficie, o de una concesión administrativa sobre dichos bienes o sobre los servicios públicos a los que estén afectados, y grava el valor de los referidos inmuebles (Artículo 61 de la Ley 28 dic.1988) (C.G.C.C.T., 1989 pág.445).

Con la creación de este nuevo impuesto, para Manuel Moya Rodríguez finaliza una larga etapa (1845-1988), al establecerse el cambio de un impuesto de producto, a uno de valor (Moya Rodríguez, 1988 pág.151) ya que como determina claramente el artículo 66, del Capítulo Primero del Título Segundo de la citada Ley, la base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se calculará tomando como referencia el valor de mercado de aquéllos, sin que pueda excederlo.

De manera general, podemos considerar que cada inmueble tiene un valor real, económico, que puede identificarse, y se define mejor como su riqueza o renta, pero ese mismo inmueble como ya hemos comentado haciendo referencia a la tierra, tiene un precio concreto a la hora de comprarlo o venderlo, que no tiene que coincidir con su «valor real», sería el valor de mercado. Pero además cada uno de los inmuebles tienen asignado otro tipo de valores de carácter administrativo, distintos a su vez a los valores reales y de mercado. A partir de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el valor catastral es precisamente un valor administrativo que se utiliza como referencia o base en determinadas actuaciones de las Administraciones Públicas.

El valor catastral se obtiene a partir de las características que figuran en el Catastro, es diferente al valor de mercado, aunque debe guardar relación con éste sin superarlo, y está integrado por el valor del terreno y el de las construcciones, en el caso de los bienes de naturaleza rústica.

Se configura como un valor fiscal utilizable tanto por la Administración del Estado como la autonómica y local, y como valoración fiscal debe responder a la realidad de un mercado consolidado, de garantía, ajeno a situaciones coyunturales y especulativas, que en determinadas ocasiones reflejan más un inusual beneficio del vendedor ante situaciones enrarecidas de la oferta y la demanda, que el verdadero valor real de los bienes. O lo que es lo mismo como valor de mercado predominante de una zona homogénea se considera el más probable que un vendedor es capaz de aceptar y un comprador de pagar, en una situación similar a la del mercado analizado.

De este modo, aunque el nuevo Impuesto se defina de valor, frente a la Contribución Territorial y Rústica del pasado, que gravaba la renta, en realidad al aplicar un valor de mercado predominante, que no tenga en cuenta situaciones peculiares y extrañas, sino sólo las derivadas de la riqueza de la tierra, (lo que hemos definido como valor real), en realidad vuelve a ser un impuesto sobre el producto.

Si deseamos más aclaración al respecto, sólo hemos de acudir al artículo 68 de la Ley de Haciendas Locales, que expone como el valor de los terrenos de naturaleza rústica se calculará capitalizando el interés que reglamentariamente se establezca, las rentas reales o potenciales de los mismos, según la actitud de la tierra para la producción, los distintos cultivos o aprovechamientos y de acuerdo con sus características catastrales.

Cuando la naturaleza de la explotación o las características del municipio dificulten el conocimiento de las rentas reales o potenciales, podrá calcularse el valor catastral de los bienes, incluidos sus mejoras permanentes y plantaciones, atendiendo al conjunto de factores técnico-agrarios y económicos y a otras circunstancias que les afecten.

Por su parte, en el cálculo del valor de las construcciones rústicas se tendrán en cuenta, a medida que lo permitan la naturaleza de aquéllas, las condiciones urbanístico-edificatorias, su carácter histórico-artístico, su uso o destino, la calidad y la antigüedad de las mismas, y cualquier otro factor que pueda incidir en el mismo.

Una vez realizados los trabajos de delimitación del suelo, se elaborarán las correspondientes Ponencias de valores en las que se recogerán los criterios, tablas de valoración y demás elementos precisos para llevar a cabo la fijación de los valores catastrales. Estos valores catastrales deberán ser revisados cada ocho, pudiendo las Leyes de Presupuestos Generales del Estado actualizar estos valores por aplicación de coeficientes.(C.G.C.C.T., 1989 pág.447-448)

No obstante, la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 39/1988 de 28 de diciembre, regula respecto a los bienes inmuebles de naturaleza rústica que hasta que no se proceda a la fijación de los valores tal como hemos descrito en el párrafo anterior, el Impuesto se exigirá aplicando como valor catastral de dichos bienes el resultado de capitalizar al 3% el importe de las bases liquidables vigentes al 1-1-1990, y se incrementarán en un 5% anualmente. Pero si los Tipos Evaluatorios en vigor al 1-1-1990 no hubieran sido revisados en esta fecha, se aplicaría el Cuadro de Tipos Evaluatorios vigente en el municipio hasta el 31 de diciembre de 1989.

De hecho los Centros de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, gestores del nuevo impuesto local, aún siguen aplicando estos índices correctores del 5% de las bases liquidables mediante los Tipos Evaluatorios creados y progresivamente rectificadas desde 1906-1913, por lo que en realidad se evidencia como la base imponible continúa siendo la renta, el producto líquido.

La valoración de los terrenos, uno de los factores que integra el valor catastral de los bienes rústicos desde su formulación en 1988, tiene un modelo de cálculo precedente en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, mediante el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y por el que la valoración real de la tierra se realiza a partir de una aproximación jurídico-administrativa.

Así en esta Ley el valor inicial de una unidad de cultivo se determina:

a) Por el rendimiento bruto que le correspondiera en la explotación rústica efectiva o de que fuere naturalmente susceptible.

b) Por su valor medio de venta a efectos de su explotación agrícola. Pues en ningún caso se podrán tomar en cuenta valores o rendimientos que tengan relación directa indirecta con la posible utilización urbana de los terrenos.

En el rendimiento rústico se consideran comprendidos el agrícola, el forestal, el ganadero, el cinegético y cualquier otro semejante.

Entre los rendimientos de los que la unidad de cultivo fuese susceptible, podrán estimarse los resultados de transformaciones ejecutables con los medios normales tanto mecánicos y técnicos como de capital existentes para el desarrollo de la explotación agraria y el aprovechamiento al máximo de la fertilidad de la tierra; pero no los hipotéticamente resultantes de una supuesta aplicación de medios extraordinarios.

A este respecto, el Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, especifica como el rendimiento bruto o renta de la tierra, para determinar el valor inicial de una unidad de cultivo, será el que se obtenga al deducir del valor del producto bruto medio real o potencial de los cinco años anteriores las cantidades correspondientes a gastos directos o indirectos de explotación, más el beneficio del cultivador o renta del empresario (la cifra de este modo obtenida se capitalizará al tipo legal de interés del dinero); y como el valor medio en venta, a efectos o en función de su explotación

agrícola, ganadera, cinegética, minera u otra semejante, se determinará teniendo en cuenta los precios de fincas análogas por sus circunstancias de rendimiento bruto, situación y tamaño. (C.G.C.C.T., 1990 pág.286-290).

Dentro del seguimiento histórico expuesto y debido a la propia evolución histórica de nuestra sociedad haya que señalar la progresiva pérdida de importancia de la Contribución Territorial dentro del sistema impositivo, en cuanto a su participación en Producto Interior Bruto de nuestro país, que está íntimamente relacionada con la disminución relativa de la agricultura como actividad generadora de riqueza.

Y hacer constar también la transformación de la Contribución Territorial en un impuestos, el I.B.I., de carácter local y destinado a financiar a las entidades locales, y la complementación del antiguo impuesto sobre la propiedad de la tierra por un conjunto de impuestos(sobre la riqueza, traslaciones de dominios, o plusvalías, etc..).

Esta complementación intenta corregir ciertas dificultades emanadas de la puesta en práctica de la Contribución Territorial, tales como la en ocasiones desigualdad contributiva derivada de la incapacidad de evaluar concreta y homogéneamente las distintas unidades de tierra; la desvirtuación del valor inmediato de determinadas tierras, al no considerar el valor real de mercado, afectadas por situaciones especulativas coyunturales; o la repercusión de este impuesto sobre los productores campesinos y no sobre los propietarios, con el aumento por parte de estos últimos de los precios de arrendamiento (Segura i Mas, 1988 pág.104)

CONCLUSIONES

La diferente riqueza que puede derivarse de la tierra arranca ya del propio sistema natural, y así la aproximación ecológica a la riqueza de la tierra, a su potencialidad o capacidad de uso se realiza mediante el proceso de comparar las calidades, de orden físico de la tierra con los requerimientos del cultivo, eso sí incluyendo en dicha evaluación desde la publicación del «Framework for Land Evaluation» de la F.A.O. los esquemas socioeconómicos.

Pero el conocimiento de la renta diferencial de dicha tierra, de su capacidad productiva sólo es posible mediante la propia declaración de los propietarios o jefes de explotación de cada una de las unidades de cultivo consideradas, es decir mediante el conocimiento de la contabilidad de la empresa agrícola, o lo que es lo mismo de la cuenta de explotación general, de la de pérdidas y ganancias, para del balance resultante extraer lo que corresponde al capital tierra.

La cuestión es que la mayoría de nuestros agricultores aún no llevan a la práctica semejante sistema de cuenta, de ahí que la información que vayan a proporcionarnos probablemente sólo será aproximativa y además dejamos que la percepción particular de nuestros interlocutores se convierta en el único elemento de información, junto al problema añadido de la falta de criterios homogéneos sobre los que establecer las necesarias clasificaciones.

Ante esta situación también se encontró el Aparato Fiscal de nuestro país, a la hora de gravar a cada contribuyente en función del valor de esos bienes, y la opción de éste fue recurrir a sucesivos y corregidos métodos de evaluación que podríamos denominar oficiales, en los que se establecían criterios básicos de liquidación de la riqueza imponible.

Con las limitaciones que de ello puedan derivarse, mediante la comprensión de dichos procesos evaluatorios, y más concretamente, de los Productos Líquidos resultantes de los Tipos Evaluatorios, estamos en condiciones de realizar una aproximación a la riqueza rústica de la tierra, complementaria de la evaluación ecológica, o a comparar con ella.

Esta circunstancia que hace del Catastro una importante fuente en la investigación geográfica nos ha llevado a realizar un breve seguimiento de esos sistemas de evaluación de la renta de la tierra diseñados por el Fisco, que en el caso español, como hemos tenido la ocasión de apreciar siempre se han basado en la estimación de la renta diferencial. Sin olvidar que la información catastral nos ofrece la riqueza contributiva actual, que puede ser entendida como una «nueva aproximación a la riqueza de la tierra», que actualmente las Haciendas Locales recaudan en concepto del Impuesto sobre los Bienes Inmuebles, y que debe ser directamente proporcional al valor de mercado de los inmuebles rústicos considerados.

BIBLIOGRAFIA

- C.G.C.C.T.(1990) *Normas Reguladoras del Catastro*. Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid, 391.
- C.G.C.C.T.(1989) *Recopilación Legislativa en materia de Catastro y Contribución Territorial Rústica y Pecuaria*. Ministerio Economía y Hacienda, Madrid, 590.
- MOYA RODRÍGUEZ, M.(1988) «El Catastro de Rústica. Presente y Futuro. *El Catastro en España. De 1906 a la época actual*. en C.G.C.C.T. Ministerio de Economía y Hacienda. Madrid, 139-151.

- PRO RUIZ, J.(1987) «Materiales para el estudio de la cuestión catastral en España: el s.XIX.» *Agricultura y Sociedad*, 44, Secretaria Técnica del M.A.P.A., Madrid, 325-377.
- PRO RUIZ, J. (1988) «Materiales para el estudio de la cuestión catastral en España: el s.XX» *Agricultura y Sociedad*, 46, Secretaría General Técnica del M.A.P.A., Madrid, 323-376
- RIVERO DE ANDREA, F. (1957) *El Catastro en España, Francia, Italia, Bélgica, Holanda, Suiza. Estudio de Legislación comparada*. Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid, 309.
- SEGURA I MAS, A. (1988) «La cuestión catastral en la comunidad Económica Europea». en *El Catastro en España. De 1906 a la época actual* C.G.C.C.T. Ministerio de Economía y Hacienda, 103-113.
- SILVA MUÑOZ, F.(1958) *Evaluación Fiscal de la Riqueza Rústica en los Principales países. Estudio crítico comparado*. Editorial de Derecho Financiero, Madrid, 272.